LE POINT EN RECHERCHE

Septembre 2012 Série socio-économique 12-001

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 16 Profil de la copropriété au Canada, 1981 à 2006

INTRODUCTION

La copropriété est un mode d'occupation qui a de plus en plus la faveur des Canadiens. De 1981 à 2006, le nombre total de logements en copropriété a dépassé le million et, parmi ceux-ci, le nombre de ceux qui sont occupés par leur propriétaire a plus que quintuplé.

Le présent Point en recherche décrit la croissance du nombre de copropriétés de 1981 à 2006 et examine la part de marché des copropriétés dans différentes collectivités du Canada. Il compare les caractéristiques des propriétaires de copropriétés et des autres propriétaires-occupants sur les plans de la démographie et de la composition des ménages, et examine les tendances de différentes générations en matière de propriété de logements en copropriété. Il se penche également sur les facteurs pouvant expliquer la popularité des copropriétés, en particulier leur facilité d'entretien et les écarts de coûts de ces logements par rapport aux autres logements occupés par leur propriétaire.

À propos des logements en copropriété

Le terme « copropriété » renvoie à une forme de propriété juridique, aussi connue sous le nom de *strata* en Colombie-Britannique et de syndicat de copropriété au Québec. La copropriété est constituée de deux composantes. La première consiste en un ensemble de logements privés dont chacun est la propriété de son acheteur et est enregistré à son nom. La seconde est formée de parties communes (p. ex., le foyer, les couloirs, les ascenseurs, les aires récréatives, les allées et jardins). La propriété des parties communes est partagée entre les propriétaires des logements, comme le sont les coûts d'occupation, d'entretien et de remplacement.

Bien que le terme « condominium » (ou « condo ») soit couramment utilisé pour désigner des appartements en copropriété, les logements en copropriété peuvent être de n'importe quel type de construction.

Pour de plus amples renseignements sur la possession en copropriété, voir *Logements en copropriété : Guide de l'acheteur* (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa).

Données sur les logements en copropriété et terminologie connexe

Le recensement est la source de la majeure partie des données sur les logements en copropriété présentées dans le présent document. Comme le Recensement de 2006 et ceux des années précédentes ne faisaient pas mention des copropriétés locatives, l'accent est mis sur les logements en copropriété occupés par leur propriétaire[1].

Le recensement ne demande pas aux exploitants agricoles s'ils vivent dans des logements en copropriété. En 2006, au Canada, environ 94 000 propriétaires vivaient sur des fermes qu'ils exploitaient. Les exploitants agricoles sont classés parmi les propriétaires d'habitations autres que des copropriétés dans la plupart des estimations présentées ici. Les estimations des frais de logement et de la valeur des habitations excluent toutefois les ménages agricoles parce que les prix et les données sur les coûts ne sont pas recueillis auprès de ce groupe.

[1] L'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, qui a remplacé le recensement détaillé, demandait aux locataires si leur appartement faisait partie d'un ensemble de logements en copropriété, mais les estimations n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction du présent document.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement

Selon la définition de Statistique Canada, une région métropolitaine de recensement (RMR) est une zone urbaine regroupant 100 000 habitants ou plus, dont le noyau en compte au moins 50 000. Ce document présente séparément les données de la partie québécoise et de la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

Les agglomérations de recensement (AR) sont distinctes des RMR en ce sens qu'elles ont un noyau urbain qui regroupe 10 000 habitants ou plus, mais de moins de 100 000 habitants.

Le marché des copropriétés a connu une expansion rapide de 1981 à 2006

De 1981 à 2006, le nombre de copropriétés occupées par leur propriétaire est passé de 171 000 à 916 000 au Canada. Cette croissance est plus de huit fois supérieure à celle qui est observée dans le cas des autres habitations occupées par leur propriétaire (voir le tableau 1). Les logements en copropriété représentaient 10,8 % du marché de la propriété en 2006, comparativement à seulement 3,3 % en 1981.

La décennie ayant débuté au milieu des années 1990 a été une période de croissance vigoureuse de l'emploi, d'augmentation des revenus des ménages et de faibles taux hypothécaires – des facteurs qui ont contribué à la forte croissance des achats d'habitations. De 1996 à 2006, le taux de propriétaires-occupants au Canada est passé de 63,6 % à 68,4 %, enregistrant ainsi une hausse plus importante que pendant les 25 années précédentes[2].

Tableau 1 Parc de logements occupés selon le mode d'occupation, Canada, 1981 à 2006

	Tous les logements occupés	Logements en copropriété occupés par leur propriétaire	Autres logements occupés par leur propriétaire[1]	Logements loués
1981	8 281 535	171 090	4 970 845	3 139 595
1986	8 991 670	234 520	5 346 355	3 368 485
1991	10 018 265	367 765	5 905 265	3 718 525
1996	10 820 050	514 720	6 363 060	3 905 145
2001	11 562 975	670 530	6 939 860	3 907 170
2006	12 437 470	915 725	7 594 055	3 878 500
Croissance (en pourcentage)				
1981 à 1986	8,6	37,1	7,6	7,3
1986 à 1991	11,4	56,8	10,5	10,4
1991 à 1996	8,0	40,0	7,8	5,0
1996 à 2001	6,9	30,3	9,1	0,1
2001 à 2006	7,6	36,6	9,4	-0,7
1981 à 2006	**50,2**	**435,2**	**52,8**	**23,5**

[1] Comprend les ménages agricoles

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

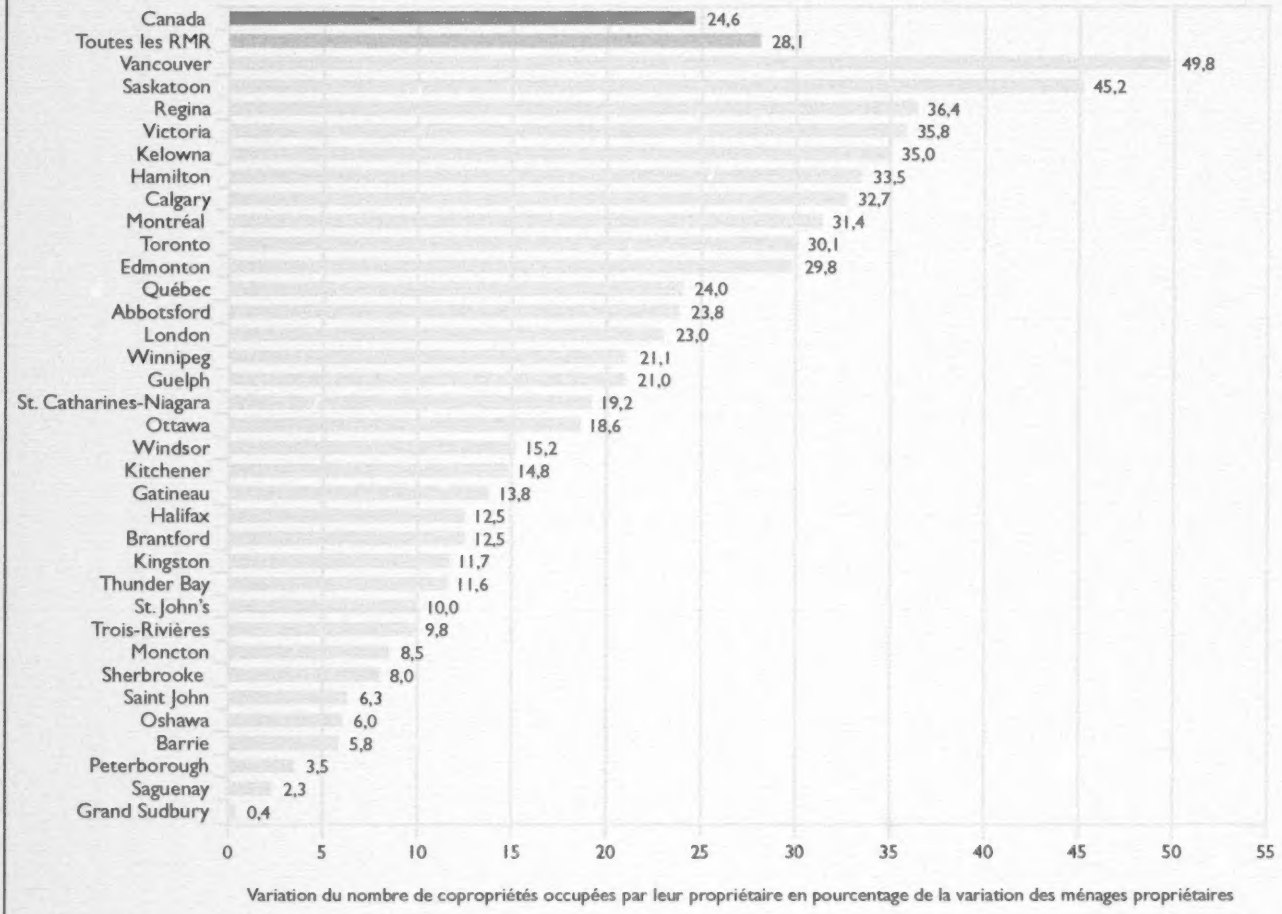
[2] De 1971 à 1996, le taux national de propriétaires-occupants est passé de 60,3 % à 63,6 %.

Les logements en copropriété étaient surreprésentés dans la croissance du taux de propriétaires-occupants durant cette période. Le nombre de logements en copropriété occupés par leur propriétaire s'est accru d'un peu plus de 400 000 à l'échelle nationale, ce qui correspond à 25 % de l'augmentation totale de 1,6 million des logements occupés par leur propriétaire. Dans bon nombre de RMR, la croissance du parc de logements en copropriété représentait plus de 30 % de l'augmentation totale des logements occupés par leur propriétaire, la proportion atteignant 50 % à Vancouver et 45 % à Saskatoon (voir la figure 1).

Principaux soutiens des ménages

Dans les données du recensement, le principal soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes qui effectuent les principaux paiements du ménage, comme le loyer et les paiements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne nommée en tant que soutien.

Dans le présent feuillet de la collection Le Point en recherche, le terme « âge » utilisé dans le contexte des propriétaires de logements en copropriété ou d'autres logements s'applique à l'âge du principal soutien de ménage. Les soutiens âgés sont ceux qui ont 65 ans ou plus.



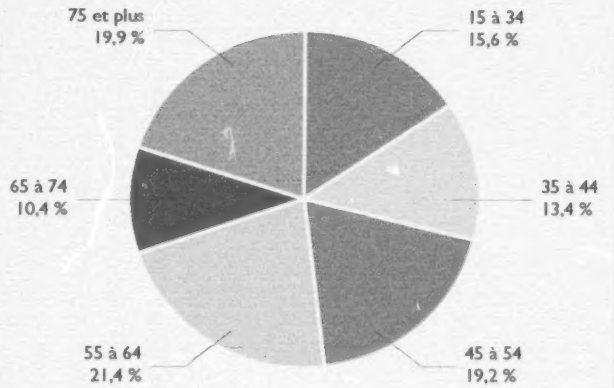
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 1 Part de la croissance des copropriétés dans la croissance des logements pour propriétaires-occupants, Canada et RMR, 1996 à 2006

Le vieillissement de la population[3] n'est pas le principal facteur de la récente croissance des logements en copropriété

De 1996 à 2006, le nombre de propriétaires de logements en copropriété a augmenté dans tous les groupes d'âge. Tous les groupes d'âge ont contribué à la croissance des logements en copropriété (voir la figure 2), sans qu'un seul groupe domine cette tendance, ce qui témoigne du vaste intérêt que suscitent les logements en copropriété. Les ménages âgés représentaient environ 30 % de la croissance totale.

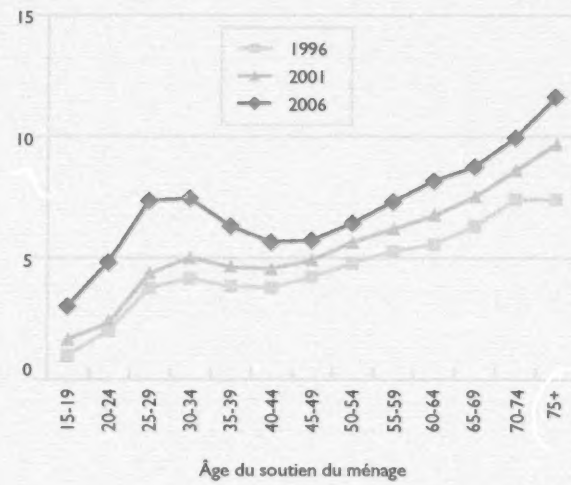
Bien que les taux de propriétaires de logements en copropriété soient plus élevés chez les ménages âgés que dans les autres groupes d'âge (voir la figure 3), c'est l'intérêt grandissant de tous les groupes d'âge envers les logements en copropriété, et non le vieillissement des baby-boomers, qui a été le principal facteur de la croissance des logements en copropriété de 1996 à 2006. Le taux de propriétaires de logements en copropriété a en effet augmenté dans tous les groupes d'âge entre 1996 et 2001, puis, de nouveau, entre 2001 et 2006. Si ces taux étaient demeurés à leurs niveaux de 1996 au lieu d'augmenter, la croissance du taux de logements en copropriété occupés par leur propriétaire de 1996 à 2006 n'aurait pas atteint le quart de ce qu'elle a été en réalité. De fait, la popularité accrue des logements en copropriété auprès de tous les groupes d'âge explique plus des trois quarts de la croissance des logements en copropriété, et les facteurs démographiques (y compris le vieillissement de la population), moins du quart.



Le principal soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes du ménage responsables du paiement des principales dépenses du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si, dans un ménage, plus d'une personne se dit responsable d'effectuer ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne nommée comme soutien sur le questionnaire du recensement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 2 Part des groupes d'âge des soutiens des ménages dans l'augmentation totale des logements en copropriété occupés par leur propriétaire, Canada, 1996 à 2006



Le principal soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes du ménage responsables du paiement des principales dépenses du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si, dans un ménage, plus d'une personne se dit responsable d'effectuer ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne nommée comme soutien sur le questionnaire du recensement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 3 Taux de propriétaires de logements en copropriété selon l'âge du principal soutien du ménage, Canada, 1996, 2001 et 2006

[3] Le vieillissement de la population désigne un déplacement dans le temps de la répartition par âge d'une population vers les groupes plus âgés. De 1996 à 2006, l'âge médian de la population du Canada est passé de 35,2 à 38,9 ans. Le vieillissement de la population peut découler de la baisse du taux de natalité, de l'augmentation de l'espérance de vie ou d'une combinaison de ces deux facteurs. Au Canada, les aînés de la génération du baby-boom, la grande génération née au cours des deux décennies suivant la Seconde Guerre mondiale, sont maintenant des personnes âgées.

Variations des taux de propriétaires de logements en copropriété et de propriétaires d'habitations autres que des copropriétés

De 1996 à 2006, les taux de propriétaires de logements en copropriété et de propriétaires d'habitations autres que des logements en copropriété ont augmenté dans de nombreux groupes d'âge (en particulier chez les moins de 45 ans), ce qui reflète le boom généralisé de l'accession à la propriété durant cette période. En revanche, les ménages dont le principal soutien était âgé de 45 à 64 ans étaient moins susceptibles en 2006 qu'en 1996 d'être propriétaires d'habitations autres que des copropriétés (voir le tableau 1 en annexe). Par exemple, le taux de propriété d'habitations autres que des copropriétés chez les ménages dont le soutien était âgé de 60 à 64 ans a diminué, pour passer de 70,6 % en 1996 à 69,4 % en 2006, tandis que celui des propriétaires de logements en copropriété dans ce groupe d'âge a augmenté substantiellement, passant de 5,6 % à 8,1 %. Le taux de propriétaires d'habitations autres que des copropriétés est demeuré inchangé chez les ménages dont le principal soutien était âgé de 65 à 69 ans et a connu une augmentation modérée chez les plus âgés.

Le parc total de logements en copropriété a dépassé le million en 2006

Comme elles n'englobent pas les logements offerts en location, les estimations du nombre de logements en copropriété occupés par leur propriétaire tirées du recensement sont inférieures à la taille réelle du parc de logements en copropriété. Les sept régions métropolitaines de recensement (RMR) où la SCHL a étudié le marché locatif secondaire en 2006 comptaient environ 90 000 copropriétés locatives (voir le tableau 2)[4]. Le pourcentage de copropriétés locatives allait de moins de 10 %, au Québec, à plus de 20 %, à Toronto et à Vancouver.

Le nombre de copropriétés locatives dépassait probablement les 100 000 au Canada[5]. Combiné aux 900 000 logements en copropriété occupés par leur propriétaire qui ont été recensés, ce chiffre indique que le nombre total de logements en copropriété, loués ou occupés par leur propriétaire, se situait entre 1 et 1,1 million en 2006.

Tableau 2 Logements en copropriété loués, quelques RMR, 2006 et 2011

	Appartements en copropriété en location		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Moyenne des loyers des logements de deux chambres — appartements en copropriété ($)		Moyenne des loyers des logements de deux chambres — autres appartments[1] ($)	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Québec	1 547	1 470	8,5	6,3	844	907	637	718
Montréal	6 893	10 744	8,4	9,3	970	1 075	636	719
Ottawa[2]	3 340	5 048	17,1	19,3	1 049	1 235	941	1 086
Toronto	41 749	59 854	20,4	22,2	1 487	1 608	1 067	1 149
Calgary	4 704	11 106	17,6	26,2	1 257	1 460	960	1 084
Edmonton	3 974	11 733	17,8	28,5	908	1 164	808	1 034
Vancouver	28 567	44 804	21,9	25,7	1 273	1 663	1 045	1 237

[1] Logements dans des immeubles à vocation locative comptant au moins trois logements.
[2] Exclut Gatineau.
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, Enquête sur le marché locatif secondaire).

[4] En 2006, dans le cadre de son Enquête sur le marché locatif secondaire, la SCHL a commencé à recueillir des renseignements sur la location de logements en copropriété dans certaines RMR.

[5] En 2006, les sept RMR visées par l'Enquête sur le marché locatif secondaire de la SCHL englobaient 72 % des logements en copropriété occupés par leur propriétaire. Si ces RMR avaient représenté une part similaire des logements en copropriété offerts en location dans l'ensemble du Canada, le nombre total de logements en copropriété offerts en location se serait situé à environ 125 000 au pays.

La forte croissance des logements en copropriété s'est poursuivie au cours des dernières années, et le pourcentage de logements en copropriété offerts en location a augmenté

En 2011, le parc de logements en copropriété pourrait avoir dépassé 1,3 million d'unités. Du milieu de 2006 jusqu'au milieu de 2011, environ 275 000 mises en chantier de copropriétés étaient prévues, soit 10 % de plus qu'au cours des cinq années précédentes, ce qui indique que la demande de logements en copropriété est demeurée forte. Le pourcentage de mises en chantier prévues pour le marché des copropriétés s'est accru au cours de la dernière décennie (voir la figure 4).

Une partie de la récente demande de logements en copropriété est venue d'investisseurs cherchant à acheter des logements en vue de les offrir en location. De 2006 à 2011, le pourcentage de logements en copropriété occupés par des locataires a augmenté dans six des sept RMR visées par l'enquête (voir le tableau 2). Les loyers des logements en copropriété étaient en moyenne plus élevés que ceux des appartements locatifs traditionnels[6]. Bien que les estimations sur les logements en copropriété offerts en location ne soient disponibles qu'à partir de 2006, le nombre de ces logements a presque certainement augmenté de 1981 à 2006, si l'on se fie à la forte expansion du parc de logements en copropriété occupés par leur propriétaire. Toute augmentation des copropriétés locatives ultérieure à 1996 aurait contribué à l'offre, quoique dans la tranche haut de gamme du marché, à un moment où la croissance de l'offre totale de logements locatifs était stagnante (voir le tableau 1).

C'est en Colombie-Britannique que la part de marché des logements en copropriété est la plus élevée

Les logements en copropriété sont situés principalement dans les grandes zones urbaines, où le coût des terrains a tendance à être élevé et où les collectifs d'habitation sont relativement communs. Si, en 2006, 65 % des ménages du Canada habitaient dans des RMR, celles-ci comptaient 90 % des copropriétés occupées par leur propriétaire.

Figure 4 Part des mises en chantier représentée par les copropriétés, Canada[1], 1990 à 2011

Les copropriétés étaient sous-représentées ailleurs : 7 % dans les centres de taille moyenne (agglomérations de recensement) et 3 % dans les petites villes et les régions rurales, où habitent respectivement 14 % et 22 % des ménages au Canada[7].

À Vancouver, qui est le marché de l'habitation où les prix sont les plus élevés au Canada, les copropriétés représentaient 31 % des logements occupés par leur propriétaire en 2006, ce qui constitue de loin la plus grande part de marché parmi toutes les RMR (voir le tableau 3)[8]. La part du marché des logements pour propriétaires-occupants représentée par les logements en copropriété était plus élevée dans chacune des quatre RMR de la Colombie-Britannique que dans toute autre région métropolitaine du Canada.

La part de marché des copropriétés était également supérieure à la moyenne de l'ensemble des RMR à Toronto, Calgary, Edmonton et Ottawa (sans Gatineau), de grandes collectivités où le prix des habitations est relativement élevé.

[6] Les appartements locatifs traditionnels sont les logements situés dans des immeubles construits expressément pour la location et comptant trois logements et plus.

[7] Les petites villes et les régions rurales regroupent toutes les collectivités qui ne sont ni des RMR ni des AR. En raison de l'arrondissement, la somme des pourcentages pourrait ne pas correspondre à 100.

[8] En 2011, le prix MLS® moyen à Vancouver était de 779 000 $. Victoria, où le prix moyen était de 498 000 $, arrivait au deuxième rang. MLS® est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Tableau 3 Copropriétés occupées par leur propriétaire, Canada et RMR, 1996 à 2006

	Copropriétés occupées par leur propriétaire			Croissance (%)	Pourcentage de copropriétés[1] parmi les logements pour propriétaires-occupants (%)		
	1996	2001	2006	1996-2006	1996	2001	2006
Canada	**514 720**	**670 530**	**915 725**	**77,9**	**7,5**	**8,8**	**10,8**
Toutes les RMR	**465 645**	**604 150**	**827 685**	**77,8**	**11,1**	**12,7**	**15,1**
Vancouver	104 625	127 610	164 600	57,3	25,4	27,6	31,0
Abbotsford	7 795	8 355	9 640	23,7	23,4	23,0	23,4
Kelowna	6 820	8 505	11 350	66,4	17,6	19,3	21,9
Victoria	14 750	16 125	19 670	33,4	18,3	18,8	20,9
Toronto	122 025	166 550	226 640	85,7	14,0	16,1	18,6
Calgary	20 020	34 050	55 365	176,5	10,0	13,5	18,0
Edmonton	22 720	29 620	44 940	97,8	11,0	12,5	16,0
Ottawa	25 470	28 860	35 350	38,8	15,1	15,0	15,9
Hamilton	13 790	19 465	26 235	90,2	9,0	11,3	13,7
Saskatoon	3 245	5 620	8 555	163,6	6,2	9,7	13,4
Montréal	56 930	71 610	108 510	90,6	8,8	10,1	13,3
Guelph	2 305	3 315	4 510	95,7	9,5	11,0	13,0
London	8 895	12 090	15 405	73,2	9,5	11,1	12,6
Québec	12 195	14 270	20 385	67,2	8,1	8,7	11,0
Regina	2 565	3 130	5 105	99,0	5,2	6,0	9,1
Kitchener	6 160	8 775	10 655	73,0	7,0	8,6	9,0
Winnipeg	8 805	11 560	13 425	52,5	5,3	6,5	7,1
Gatineau	2 540	3 175	5 325	109,6	4,4	4,9	6,8
Halifax	3 725	4 495	6 595	77,0	4,9	5,0	6,6
Windsor	2 795	4 420	5 980	114,0	3,8	5,2	6,4
Kingston	1 655	2 140	2 620	58,3	4,9	5,7	6,3
Brantford	950	1 260	2 200	131,6	3,8	5,6	6,2
St. Catharines-Niagara	3 550	4 785	6 340	78,6	3,5	4,3	5,4
Barrie	1 510	1 775	2 755	82,5	5,0	4,4	5,3
Oshawa	3 315	4 300	4 900	47,8	5,0	5,5	5,2
Sherbrooke	1 205	1 365	2 305	91,3	3,9	4,0	5,2
Thunder Bay	830	1 105	1 225	47,6	2,4	3,1	3,3
Trois-Rivières	695	925	1 165	67,6	2,2	2,7	3,2
Moncton	570	770	1 135	99,1	1,9	2,4	3,1
St John's	555	1 195	1 545	178,4	1,4	2,7	3,1
Peterborough	775	890	1 025	32,3	2,9	3,1	3,0
Saint John	725	915	950	31,0	2,4	2,8	2,8
Saguenay	765	755	865	13,1	2,1	1,9	2,1
Grand Sudbury	380	370	400	5,3	1,0	0,9	0,9

[1] Pourcentage de ménages propriétaires-occupants d'une copropriété parmi tous les ménages propriétaires.
Régions métropolitaines classées selon la part de marché des copropriétés en 2006.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Collectivement, ces quatre RMR et les quatre RMR de la Colombie-Britannique représentaient 62 % de tous les logements en copropriété occupés par leur propriétaire au Canada en 2006.

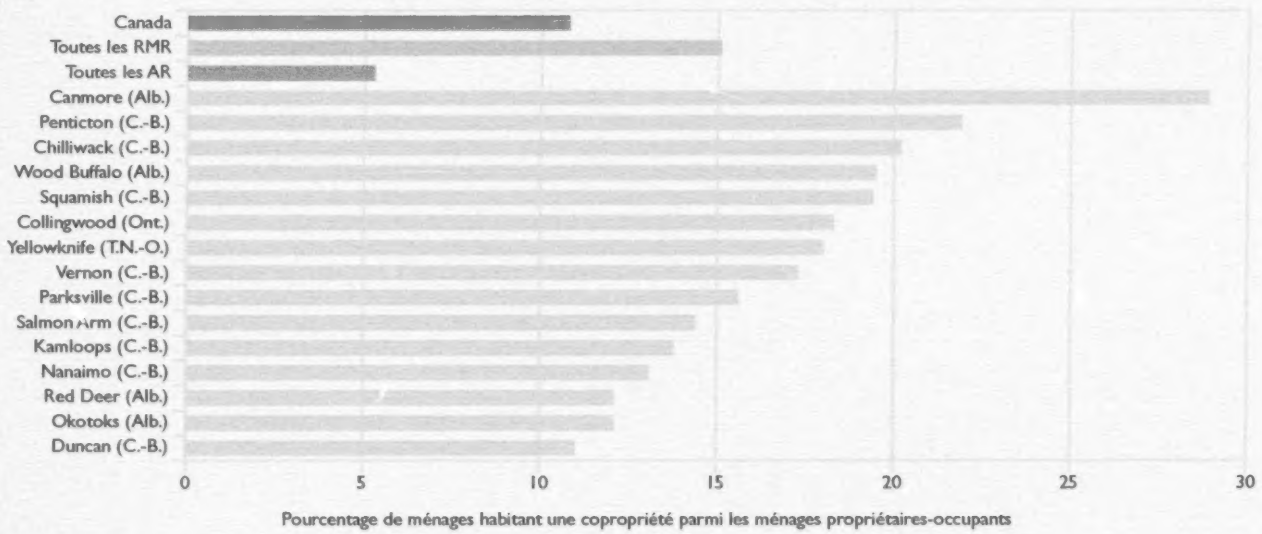
Les copropriétés occupaient une part de marché relativement faible au Canada atlantique, au Québec et dans le Nord de l'Ontario.

La part de marché des copropriétés a augmenté dans presque toutes les régions métropolitaines de recensement entre 1996 et 2006

Dans les RMR prises dans leur ensemble, les copropriétés représentaient 15,1 % de tous les logements occupés par leur propriétaire en 2006, comparativement à 11,1 % en 1996. Le nombre de copropriétés occupées par leur propriétaire a crû dans toutes les RMR, et les copropriétés représentaient une part croissante des logements occupés par leur propriétaire dans toutes, sauf trois : Grand Sudbury, Saguenay et Abbotsford (voir le tableau 3). La croissance de la copropriété a été généralement forte dans les collectivités comptant de grands marchés de copropriétés; cependant, dans bon nombre des RMR qui ont enregistré les plus fortes croissances relatives de la copropriété, dont St John's, Brantford, Windsor, Gatineau et Moncton, le nombre de copropriétés était assez petit et leur part de marché, assez faible.

Les parts de marché sont élevées dans les régions qui accueillent les villégiateurs et les retraités

Bien qu'on les retrouve habituellement dans les régions métropolitaines, les copropriétés représentent une part du marché des propriétaires-occupants supérieure à la moyenne dans certains centres de taille moyenne (agglomérations de recensement), particulièrement dans celles où vont s'établir des retraités ou des villégiateurs. La plupart de ces collectivités sont situées en Colombie-Britannique, province dont la popularité auprès des retraités est bien connue, ou en Alberta (voir la figure 5). Collingwood (Ontario), seule collectivité de ce groupe située à l'est de l'Alberta, est un marché de villégiature et de retraite qui a connu une croissance rapide.



La figure présente les AR où la proportion de copropriétés est supérieure à la moyenne. Les AR sont des zones urbaines autres que des RMR, et dont le noyau a une population d'au moins 10 000 personnes.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

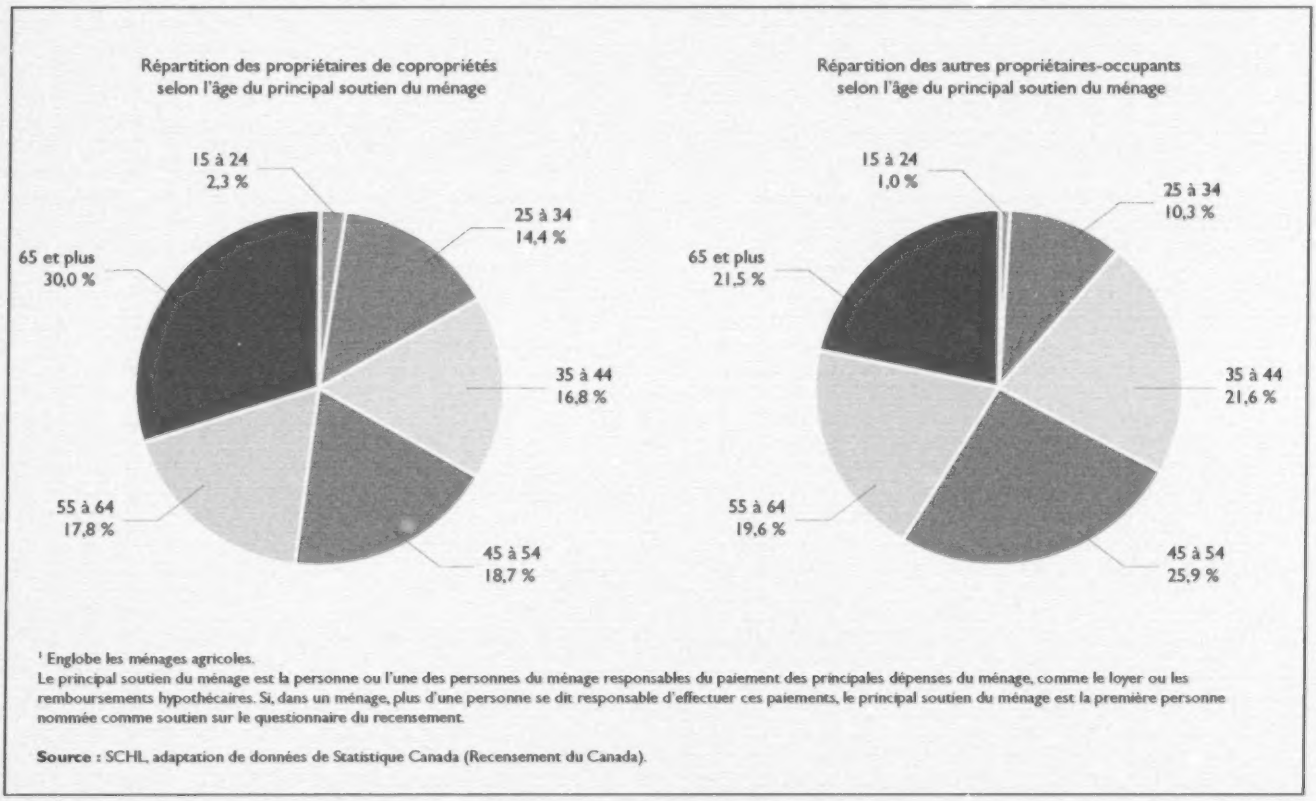
Figure 5 Part des copropriétés dans l'ensemble des habitations pour propriétaires-occupants, certaines agglomérations de recensement (AR), 2006

Les copropriétés ont la faveur des aînés et des jeunes adultes

Parmi les aînés et les jeunes adultes, les propriétaires de copropriétés sont surreprésentés par rapport aux propriétaires d'autres types d'habitations. En effet, 17 % des propriétaires de copropriétés au Canada, contre 11 % des propriétaires-occupants d'autres types de logements, étaient âgés de moins de 35 ans en 2006. Chez les 65 ans et plus, la proportion des propriétaires de copropriétés était de 30 % et celle des propriétaires-occupants d'autres types de logements, de 22 % (voir la figure 6 et le tableau 2 en annexe).

Les personnes vivant seules et les couples sans enfants constituent la majorité des ménages vivant dans des copropriétés

La surreprésentation des jeunes adultes et des aînés parmi les principaux soutiens de ménages propriétaires habitant des copropriétés est liée à la taille relativement petite de ces ménages. En 2006, les ménages propriétaires vivant dans des copropriétés comptaient en moyenne 2,0 personnes, comparativement à 2,8 personnes chez les autres propriétaires-occupants (voir le tableau 2 en annexe). Les couples avec enfants ne représentaient que 16 % des propriétaires-occupants de copropriétés, mais ils formaient 41 % des autres ménages propriétaires (voir la figure 7 et le tableau 2 en annexe). Par contre, la proportion de personnes seules parmi les ménages propriétaires-occupants de copropriétés atteignait 41 %, mais elle n'était que de 16 % parmi les autres ménages de propriétaires-occupants. Plus de 70 % des propriétaires de copropriétés étaient des ménages consistant en personnes seules ou en couples sans enfants, c'est-à-dire des ménages moins susceptibles que les familles avec des enfants d'avoir besoin ou de souhaiter disposer de grandes superficies et de cours arrière comme en sont dotées les maisons de banlieue traditionnelles.



[1] Englobe les ménages agricoles.
Le principal soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes du ménage responsables du paiement des principales dépenses du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si, dans un ménage, plus d'une personne se dit responsable d'effectuer ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne nommée comme soutien sur le questionnaire du recensement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 6 Répartition des propriétaires de copropriétés et des autres propriétaires-occupants selon l'âge[1], Canada, 2006

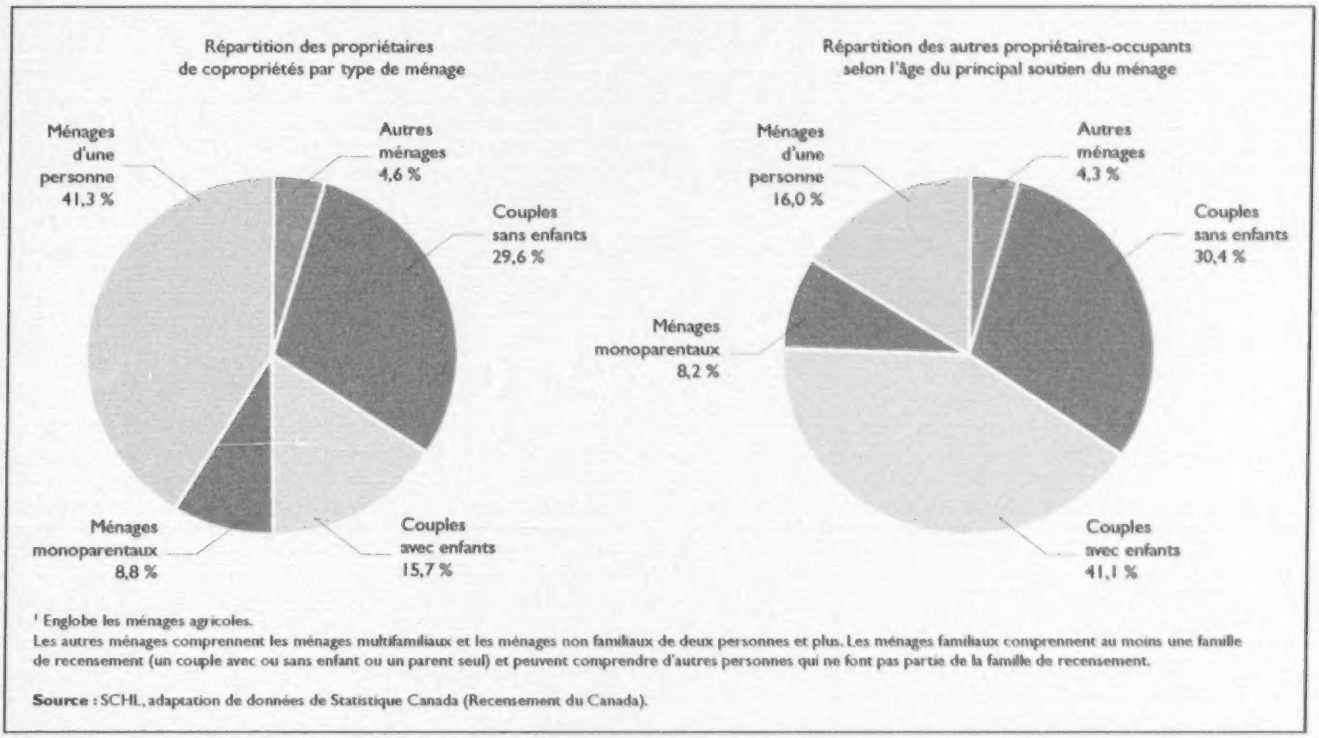
La facilité d'entretien et la proximité des services attirent les ménages vieillissants

Les copropriétés peuvent combiner un entretien minimal et la commodité de vivre près du lieu de travail et des attractions et services centraux. Bien que la facilité d'entretien et la proximité des services puissent attirer tous les groupes d'âge, par exemple les jeunes qui se concentrent sur le lancement et la progression de leur carrière, ces caractéristiques revêtent un intérêt particulier pour les ménages vieillissants.

Les personnes de 55 ans et plus sont beaucoup plus susceptibles que les jeunes de mentionner un appartement plus petit en tant que motif pour souhaiter déménager (voir le tableau 4)[9]. Elles sont aussi plus désireuses de vivre près des installations et des services. En outre, les considérations liées à la santé sont des motifs de déménagement qui augmentent en fréquence avec le vieillissement et elles sont le principal motif de déménagement chez les personnes de 75 ans et plus. Les copropriétés constituent un choix logique pour les propriétaires vieillissants qui cherchent à simplifier le fardeau de l'entretien de leur logement ou à habiter dans un logement plus petit.

Les aînés préfèrent aux autres types de copropriétés les appartements nécessitant peu d'entretien, en particulier ceux qui sont situés dans des immeubles de grande hauteur

En 2006, 63 % des copropriétés occupées par leur propriétaire étaient des appartements, qui sont peut-être le type d'habitation dont l'entretien est le plus facile pour ses occupants. Les appartements ne comportent pas de terrain nécessitant de l'entretien, et les espaces de vie se limitent habituellement à un seul étage. Par conséquent, pour les



[1] Englobe les ménages agricoles.
Les autres ménages comprennent les ménages multifamiliaux et les ménages non familiaux de deux personnes et plus. Les ménages familiaux comprennent au moins une famille de recensement (un couple avec ou sans enfant ou un parent seul) et peuvent comprendre d'autres personnes qui ne font pas partie de la famille de recensement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 7 Composition des ménages de propriétaires de copropriétés et des autres ménages de propriétaires-occupants[1], Canada, 2006

[9] L'analyse des motifs de déménagement repose sur des données tirées de l'Enquête sur les dépenses des ménages de 2002, de Statistique Canada, qui a recueilli de l'information sur les choix en matière de logement auprès de personnes ayant déménagé entre 1997 et 2002. Les résultats ont été publiés dans la publication de la Société canadienne d'hypothèques et de logement intitulée Vieillissement, mobilité résidentielle et choix de logement, Le point en recherche, série socio-économique 06-001, Série sur le logement selon les données du recensement de 2001, numéro 10 (Ottawa, SCHL, 2006), p. 4 et 5.

Canadiens âgés, ils présentent l'attrait supplémentaire, du moins dans les immeubles dotés d'ascenseurs, de réduire au minimum l'utilisation d'escaliers. Chez les personnes d'âge avancé, les problèmes de vision, d'équilibre ou de faiblesse générale peuvent rendre la montée d'escaliers difficile, voire périlleuse[10].

De toutes les personnes habitant dans des copropriétés, les aînés forment la tranche d'âge la plus susceptible d'habiter dans des appartements situés dans des immeubles de grande hauteur, c'est-à-dire des immeubles de cinq étages ou plus, lesquels sont habituellement dotés d'ascenseurs. Au Canada, en 2006, 41 % des copropriétés dont les propriétaires étaient âgés de 75 ans et plus étaient situées dans des immeubles de grande hauteur (voir le tableau 5) et près des trois quarts (73 %) des copropriétés appartenant à ce groupe d'âge étaient des appartements situés dans des immeubles de grande ou de faible hauteur.

Les autres types de copropriétés, comme les maisons en rangée et les maisons jumelées, bien que toujours minoritaires, étaient relativement plus populaires auprès des soutiens de ménage âgés de 35 à 64 ans qu'auprès des aînés et des soutiens de ménage ayant moins de 35 ans. Ces types d'habitation avec entrée privée au rez-de-chaussée peuvent combiner une superficie importante et l'accès à un espace extérieur, des caractéristiques qui attirent les familles avec des enfants.

Les prix des copropriétés sont inférieurs à ceux des autres habitations, ce qui doit être mis en parallèle avec la taille plus petite des logements

Compte tenu de la vigueur soutenue de la croissance des copropriétés, de leur popularité auprès des jeunes acheteurs et de leur grande part de marché dans les RMR où les prix sont élevés, comme Vancouver et Toronto, il serait étonnant que l'abordabilité ne soit pas un élément de leur attrait.

Tableau 4 Motifs de déménagement selon l'âge du soutien du ménage, Canada, 1997 à 2002

Pourcentage parmi les ménages indiquant un motif de déménagement								
Motif	Groupe d'âge du principal soutien du ménage							
	Moins de 30 ans	30 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Tous les groupes confondus
Logement plus grand	**19,4**	**25,5**	**17,9**	11,2	5,1	4,4	4,0	**19,6**
Logement plus petit	2,2	2,1	4,3	**15,3**	**20,4**	**19,6**	**23,9**	5,4
Logement moins cher	7,5	7,1	8,9	**14,3**	15,4	8,7	0,0	8,6
Habitation de meilleure qualité ou meilleur quartier	12,9	**15,1**	13,6	13,9	15,6	11,2	**22,5**	**14,2**
Se rapprocher des commodités ou des services	4,9	5,1	4,5	6,0	11,8	9,8	7,2	5,5
S'établir en ménage	**23,2**	13,3	10,5	5,4	7,8	2,1	14,9	13,4
Accéder à la propriété ou devenir locataire	11,6	15,0	**13,7**	10,7	8,0	3,1	8,1	12,9
Nouvel emploi ou mutation	8,6	8,2	10,0	5,0	2,6	0,4	0,0	7,7
Se rapprocher du lieu de travail	11,6	7,7	5,8	3,7	1,1	0,0	0,0	7,1
Raisons familiales	**11,9**	**16,0**	**14,0**	**15,4**	**22,0**	**25,5**	18,5	**15,4**
Raisons de santé	1,1	1,6	3,6	6,0	**16,7**	**33,1**	**42,3**	4,3
Autres raisons	10,2	8,3	13,9	15,7	7,0	7,1	4,9	10,3

Les zones en caractères gras représentent les trois principaux motifs à l'appui du déménagement (à l'exclusion de « autres raisons »). Les zones ombragées représentent les cinq principaux motifs.
Les données se rapportent uniquement au plus récent déménagement du ménage, de 1997 à 2002. La somme des pourcentages pourrait ne pas être égale à 100, car les ménages pouvaient donner plus d'une raison. Le soutien du ménage (personne de référence) est la personne ou l'une des personnes qui effectuent les principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les paiements hypothécaires.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête sur les dépenses des ménages de 2002).

[10] Voir *Comment prévenir les chutes dans les escaliers* dans la série de feuillets d'information Votre maison sur le site Web de la SCHL, à www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/enlo/modoai/modoai_001.cfm

Un motif invoqué par les jeunes pour déménager est l'achat de leur première habitation, le souhait de devenir propriétaire (voir le tableau 4). Pour les accédants à la propriété dont les économies sont limitées, l'abordabilité peut être un facteur déterminant dans le choix d'un logement.

En 2006, les propriétaires de copropriétés dans les RMR évaluaient à 201 000 $ le prix médian auquel leur logement se vendrait, comparativement à 260 000 $ dans le cas des autres propriétaires-occupants (voir le tableau 6)[11]. Dans toutes les RMR, le prix de vente estimatif des copropriétés était inférieur à celui des autres logements occupés par leur propriétaire, et l'écart des prix médians atteignait plus de 100 000 $ à Toronto, Ottawa (sans Gatineau), Calgary, Kelowna, Abbotsford, Vancouver et Victoria.

Les prix estimatifs des logements de construction récente affichaient également des écarts important[12]. En 2006, Kingston était la seule RMR où le prix de vente estimatif des copropriétés de construction récente était supérieur à celui des autres logements récents.

Dans les secteurs centraux où les prix sont élevés, les promoteurs réduisent la taille des copropriétés afin de contenir les prix. En 2006, les copropriétés au Canada comportaient en moyenne 5,2 pièces comparativement à 7,5 pièces dans le cas des autres logements occupés par leur propriétaire (voir le tableau 2 en annexe)[13]. La superficie des appartements en copropriété peut n'être que de quelques centaines de pieds carrés[14]. Les logements d'aussi petite taille offrent une forme relativement abordable d'accession à la propriété, mais présentent un intérêt limité pour les acheteurs potentiels ayant une famille. Comme il a été mentionné précédemment, les copropriétés sont généralement habitées par des ménages de plus petite taille que ne le sont les autres logements occupés par leur propriétaire (voir le tableau 2 en annexe).

Les acheteurs de copropriétés ayant un emprunt hypothécaire ont déclaré des frais de logement mensuels nettement inférieurs à ceux des autres acheteurs en 2006

Il n'est guère surprenant, compte tenu du prix relativement moins élevé des copropriétés, de constater qu'en 2006, les frais de logement des acheteurs ayant contracté des emprunts hypothécaires étaient moins élevés chez ceux qui ont acquis une copropriété que chez les autres acheteurs de logements. Dans bon nombre de RMR, les frais de logement médians

Tableau 5 Répartition des propriétaires-occupants de copropriétés, selon l'âge du soutien du ménage[1] et le type d'habitation, Canada, 2006 (%)

	Appartements dans des immeubles de grande hauteur[2]	Appartements dans des immeubles de faible hauteur[3]	Autres logements collectifs[4]	Maisons individuelles et logements mobiles[5]	Tous les logements
Tous les âges	31,5	31,0	32,9	4,5	100,0
15 à 24 ans	26,6	42,2	27,8	3,4	100,0
25 à 34 ans	31,2	34,5	31,5	2,8	100,0
35 à 44 ans	29,7	28,1	38,8	3,4	100,0
45 à 54 ans	26,7	29,8	39,3	4,2	100,0
55 à 64 ans	28,9	30,5	35,2	5,4	100,0
65 à 74 ans	34,3	29,8	29,3	6,6	100,0
75 ans et plus	40,6	32,6	21,7	5,1	100,0

[1] Le principal soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes du ménage responsables du paiement des principales dépenses du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si, dans un ménage, plus d'une personne se dit responsable d'effectuer ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne nommée comme soutien sur le questionnaire du recensement.
[2] Appartements situés dans des immeubles de cinq étages ou plus.
[3] Appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages.
[4] « Autres logements collectifs » s'entend des maisons jumelées, des maisons en rangée, des duplex et des maisons individuelles attenantes.
[5] « Logements mobiles » s'entend des maisons mobiles et des autres logements mobiles.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

[11] Le recensement ne recueille pas les prix de vente réels. En 2006, on a plutôt demandé aux propriétaires (autres que les exploitants agricoles) de répondre à la question suivante : « Si vous vendiez ce logement aujourd'hui, combien penseriez-vous en tirer? »

[12] Dans les données de recensement, les dates de construction sont des périodes estimées par les répondants. « Construction récente » s'entend des logements construits entre 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement).

[13] Le recensement ne recueille pas d'estimations de la superficie.

[14] À Vancouver, selon une source, « aujourd'hui, la superficie de la plupart des copropriétés du centre-ville est inférieure à 600 pieds carrés », Emma Teitel, « It's a small world after all », Maclean's, 16 janvier 2012, p. 28.

Tableau 6 Valeurs médianes des logements[1], copropriétés et autres logements occupés par leur propriétaire[2], Canada et RMR, 2006 ($)

	Ensemble du parc occupé		Construction récente[3]	
	Copropriétés	Autres logements	Copropriétés	Autres logements
Canada	**200 281**	**200 474**	**245 639**	**299 912**
Toutes les RMR	**200 552**	**259 564**	**250 032**	**323 594**
St. John's	119 880	149 688	150 260	183 299
Halifax	160 704	180 197	224 938	250 070
Moncton	119 826	125 325	125 383	179 490
Saint John	100 057	120 244	149 862	180 033
Saguenay	94 802	100 226	114 891	150 404
Québec	129 798	149 582	149 687	199 797
Sherbrooke	129 875	149 606	149 899	200 133
Trois-Rivières	94 993	100 211	114 885	150 314
Montréal	179 924	200 432	199 833	250 676
Gatineau	131 871	174 385	150 234	235 019
Ottawa	174 090	278 919	230 273	301 019
Kingston	150 428	200 594	320 142	259 227
Peterborough	184 802	200 295	268 742	289 511
Oshawa	156 792	250 356	199 749	290 520
Toronto	224 764	360 343	259 908	379 006
Hamilton	190 064	250 769	233 706	340 240
St. Catharines-Niagara	149 680	180 072	225 113	278 791
Kitchener	149 752	239 675	229 381	280 456
Brantford	140 117	200 119	219 369	259 585
Guelph	181 532	259 511	229 453	299 844
London	139 265	190 327	239 631	259 271
Windsor	139 410	174 656	160 542	230 187
Barrie	149 770	248 978	183 548	269 294
Greater Sudbury	129 989	140 022	s.o.	269 858
Thunder Bay	125 074	129 926	165 117	240 103
Winnipeg	120 358	150 063	200 647	250 599
Regina	133 861	139 983	149 774	245 103
Saskatoon	129 785	160 463	149 932	240 597
Calgary	230 032	349 613	250 384	400 575
Edmonton	160 138	250 383	190 187	300 444
Kelowna	215 028	349 419	299 543	449 737
Abbotsford	179 130	349 981	290 798	449 141
Vancouver	295 252	501 555	349 333	552 907
Victoria	271 850	450 019	348 699	501 059

[1] Valeurs estimées par les propriétaires (prix de vente attendus par les propriétaires s'ils devaient vendre leur logement).
[2] Exclut les ménages agricoles.
[3] Logements construits entre 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement).

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada).

Données sur les frais de logement recueillies par le recensement

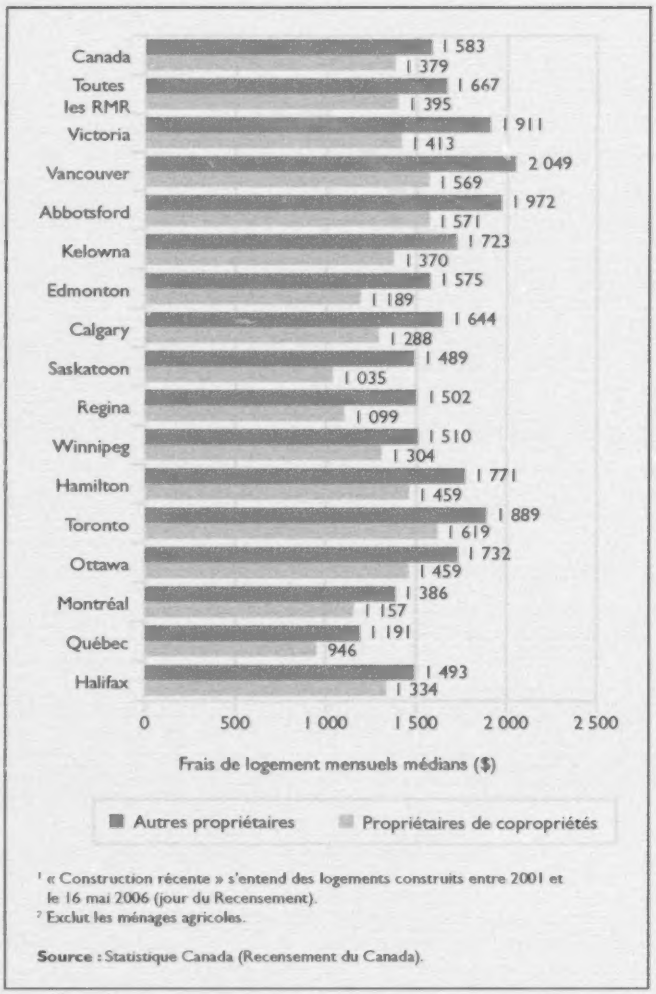
Les données sur les frais de logement tirées du recensement décrivent les dépenses mensuelles[15]. Pour les propriétaires, ces coûts englobent les paiements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier, les charges de copropriété éventuelles et les paiements effectués pour l'électricité, le mazout, l'eau et les autres services municipaux. Le recensement ne recueille pas de données sur l'entretien et les réparations.

Comme ils incluent les charges de copropriété, les frais de logement des propriétaires de copropriétés englobent au moins une partie de leurs dépenses d'entretien et de réparations. Les charges de copropriété englobent en effet les réparations et l'entretien des parties communes et des systèmes de construction, mais elles ne comprennent pas l'entretien et les réparations des logements effectués par les propriétaires.

des ménages finançant l'achat de copropriétés de construction récente étaient inférieurs, d'un montant pouvant atteindre 500 $, aux frais des emprunteurs finançant l'achat d'autres logements de construction récente (voir la figure 8)[16]. Les écarts étaient particulièrement prononcés en Saskatchewan, en Alberta et en Colombie-Britannique. Ces chiffres sous-estiment vraisemblablement les écarts entre les frais, puisqu'une partie des dépenses de réparations et d'entretien est incluse dans les charges des propriétaires de copropriétés, sous forme de charges de copropriété, mais pas dans celles des autres propriétaires de logements (voir l'encadré ci-dessus).

Toutes les cohortes de naissance affichent un intérêt grandissant pour les copropriétés

Les Canadiens étaient nettement plus enclins à acheter et à occuper une copropriété en 2006 que ne l'étaient les gens d'âge comparable une décennie auparavant. Des plus jeunes aux plus âgés, les cohortes de naissance successives[17] présentaient des taux plus élevés de possession de



[1] « Construction récente » s'entend des logements construits entre 2001 et le 16 mai 2006 (jour du Recensement).
[2] Exclut les ménages agricoles.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 8 Frais de logement médians, construction récente[1], propriétaires de copropriétés et autres propriétaires[2] ayant contracté des emprunts hypothécaires, certaines RMR, 2006

[15] Pour certaines catégories de dépenses (p. ex., impôt foncier), les dépenses annuelles sont converties en montants mensuels.

[16] Les données de recensement ne donnent pas de précisions sur les mises de fonds, les montants des prêts, les taux hypothécaires, les périodes d'amortissement ni sur les prix d'achat, lesquels ont tous une incidence sur les frais de logement mensuels. Le fait que le recensement porte essentiellement sur les constructions récentes permet de s'assurer que les prix d'achat sont à peu près contemporains. Les dates de construction indiquées dans le recensement sont des dates estimatives données par les répondants. Ici, comme dans l'analyse des prix de vente estimatifs, « construction récente » s'entend des logements construits entre 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement).

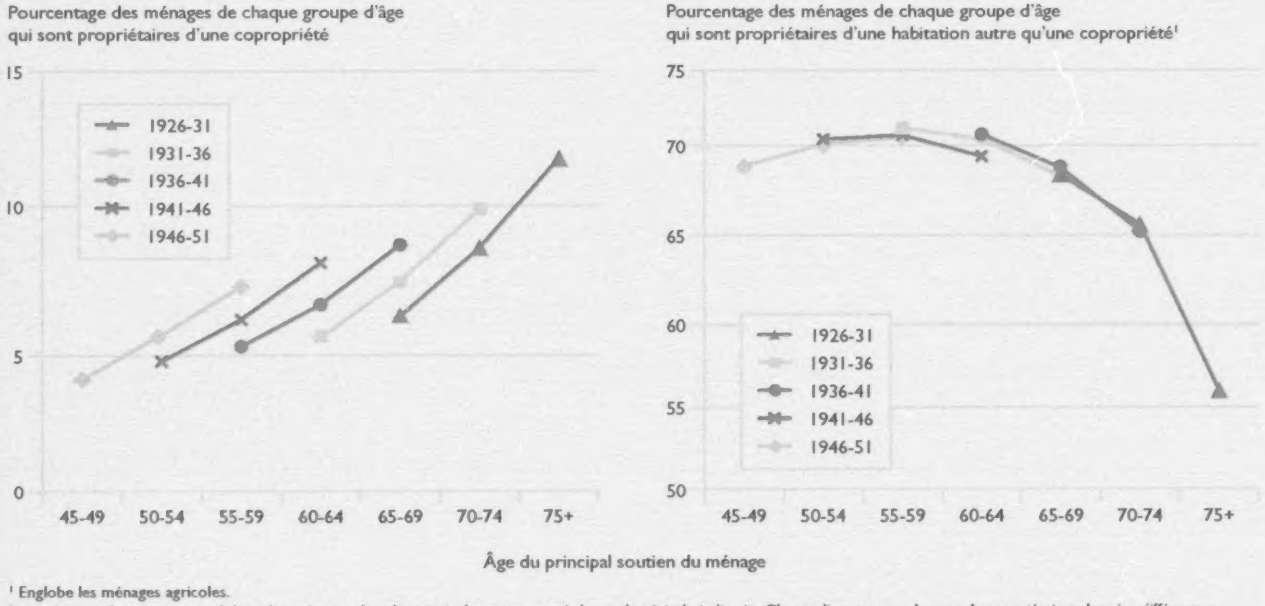
[17] Les cohortes de naissance comprennent les individus nés durant une période donnée. Avec le temps, les cohortes passent progressivement à des groupes plus âgés. Les années de naissance se chevauchent (p. ex., 1931-1936, 1936-1941) parce que le recensement est réalisé au milieu de l'année. À titre d'exemple, une personne qui avait 69 ans le 16 mai 2006 (jour du recensement) pourrait être née en 1936 ou en 1937 et une personne qui avait 70 ans à cette date pourrait être née en 1935 ou en 1936. Ainsi, les personnes âgées de 65 à 69 ans le jour du recensement formaient la cohorte de 1936-1941 et les personnes âgées de 70 à 74 ans formaient la cohorte de 1931-1936.

copropriétés que les générations précédentes (voir la figure 9 et le tableau 1 en annexe); par exemple, les soutiens de ménage âgés de 65 à 69 ans en 1996 (nés entre 1926 et 1931) affichaient un taux de propriété de copropriétés de 6,3 %, comparativement à 7,5 % pour le même groupe d'âge en 2001 (cohorte de 1931-1936) et à 8,7 % pour ce groupe d'âge en 2006 (cohorte de 1936-1941).

Les cohortes ont affiché de fortes hausses de propriété de copropriétés de 1996 à 2006 lorsque les principaux soutiens de ménage devenaient des personnes âgées. En revanche, les taux de propriétaires d'habitations autres que des copropriétés se sont stabilisés vers l'âge de 55 ans et ont commencé à diminuer lorsque les principaux soutiens ont atteint l'âge de 60 ans, la baisse devenant de plus en plus prononcée à des âges plus avancés. Lorsque les cohortes sont devenues septuagénaires, les baisses des taux de propriétaires d'habitations autres que des copropriétés étaient suffisamment importantes pour compenser amplement les augmentations des taux de propriétaires de copropriétés, ce qui signifie que certains ménages sont passés du statut de propriétaire à celui de locataire.

La croissance du marché des copropriétés pourrait être atténuée par l'attachement prolongé à la maison familiale

Nous avons des raisons de croire que la croissance du marché des copropriétés se poursuivra. Les aînés des baby-boomers, l'importante génération née dans les deux décennies qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale, arrivent à l'âge de 65 ans. Les générations précédentes ont affiché leurs taux les plus élevés de propriété de copropriétés lorsqu'elles appartenaient au groupe des personnes âgées (voir la figure 9). Si les baby-boomers suivent la même tendance, nous pouvons nous attendre à ce que bon nombre d'entre eux achètent des copropriétés lorsqu'ils avanceront en âge.



[1] Englobe les ménages agricoles.
Les cohortes de naissance englobent les ménages dont le principal soutien est né durant la période indiquée. Chaque ligne montre le taux de propriétaires dans les différentes cohortes en 1996, 2001 et 2006. Le principal soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes du ménage responsables du paiement des principales dépenses du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si, dans un ménage, plus d'une personne se dit responsable d'effectuer ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne nommée comme soutien sur le questionnaire du recensement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 9 Taux de propriétaires de copropriétés et d'habitations autres que des copropriétés, selon la cohorte de naissance, Canada, 1996, 2001 et 2006

La mesure dans laquelle les copropriétés seront connues et acceptées est un autre facteur qui jouera un rôle dans la croissance du marché des copropriétés. Comme nous l'avons vu, les générations successives ont affiché un intérêt grandissant pour les copropriétés au cours de la période de 1996 à 2006. Les ménages d'aujourd'hui affichent des taux de propriété de copropriétés nettement plus élevés que les générations précédentes au même âge. Cette tendance ne peut se poursuivre indéfiniment, mais nul ne sait quand elle s'arrêtera.

L'un des facteurs pouvant éventuellement freiner la croissance des copropriétés est la volonté des ménages vieillissants de demeurer dans leur logement actuel. Les taux de déménagement des différents groupes d'âge ont peu changé en une décennie et demie. En 2006, environ un aîné sur cinq avait déménagé au cours des cinq années précédentes, ce qui se situe très légèrement en deçà du pourcentage enregistré en 1991 (voir le tableau 7). Les autres groupes d'âge connaissent une stabilité semblable. Le fait que 80 % des personnes âgées ne déménagent pas au cours d'une période de cinq ans donnée semble indiquer qu'elles demeurent attachées à leur logement.

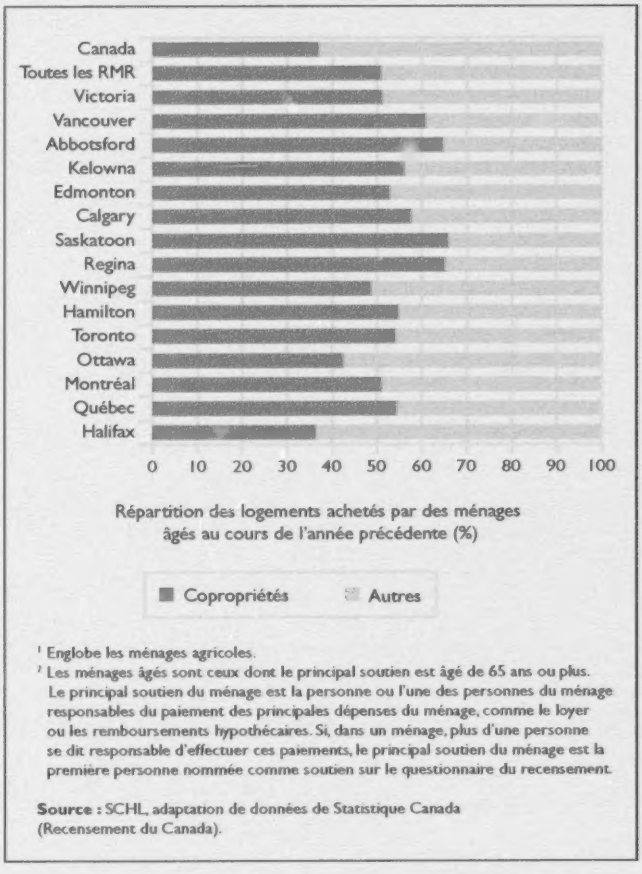
Par conséquent, la disponibilité et la popularité accrues des copropriétés ne semblent pas avoir changé le taux auquel les ménages quittent la maison familiale. Toutefois, lorsqu'ils déménagent, les Canadiens âgés sont plus enclins aujourd'hui que dans le passé à choisir la copropriété. En 2006, 19,8 % des principaux soutiens de ménage âgés de 65 ans et plus qui vivaient dans des RMR et avaient déménagé au cours de la dernière année ont acheté et occupé une copropriété, ce qui représente une hausse par rapport au taux de 14,5 % enregistré en 1996. Cette hausse s'est

Tableau 7 Mobilité selon le groupe d'âge, Canada, 1991 à 2006

	Pourcentage de la population ayant déménagé au cours des cinq années précédentes			
Groupe d'âge	**1991**	**1996**	**2001**	**2006**
15 à 19	40,0	38,0	36,7	36,3
20 à 24	60,2	56,8	55,5	53,4
25 à 29	76,9	75,4	75,0	73,2
30 à 34	67,2	67,0	68,5	69,7
35 à 39	53,3	51,9	53,4	55,8
40 à 44	42,7	41,2	41,5	42,4
45 à 49	35,1	34,0	33,8	33,5
50 à 54	30,1	29,2	28,9	28,7
55 à 59	26,9	26,6	26,1	25,9
60 à 64	25,4	24,2	23,8	24,0
65 à 69	23,9	21,9	21,1	22,0
70 à 74	21,9	19,7	18,7	19,2
75 et plus	20,9	19,1	18,0	19,5
65 et plus	**22,2**	**20,2**	**19,2**	**20,1**

Le recensement recueille de l'information sur la mobilité des personnes vivant dans des logements privés. Les estimations sur la mobilité n'englobent pas les personnes ayant quitté un logement privé pour vivre dans un logement collectif institutionnel, comme une maison de soins ou un autre type d'établissement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).



[1] Englobe les ménages agricoles.

[2] Les ménages âgés sont ceux dont le principal soutien est âgé de 65 ans ou plus. Le principal soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes du ménage responsables du paiement des principales dépenses du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si, dans un ménage, plus d'une personne se dit responsable d'effectuer ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne nommée comme soutien sur le questionnaire du recensement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 10 Répartition des achats de copropriétés et d'habitations autres que des copropriétés[1], ménages âgés[2], certaines RMR, 2005-2006

accompagnée d'une baisse du pourcentage des aînés qui déménageaient et choisissaient la location, lequel est passé de 69,1 % en 1996 à 61,1 % en 2006[18].

Dans de nombreuses RMR, les copropriétés représentent plus de la moitié des logements achetés par des ménages âgés (voir la figure 10). Dans l'ensemble des RMR, 51,0 % des logements achetés par des soutiens de ménage âgés ayant déménagé au cours des douze mois se terminant le 16 mai 2006 étaient des copropriétés, une hausse par rapport aux 46,9 % enregistrés pour la période de douze mois comparable en 1996[19].

RÉSUMÉ

En 2006, le Canada comptait plus d'un million de copropriétés, y compris les copropriétés locatives, dans un parc total d'environ 12,4 millions de logements occupés. De 1981 à 2006, le nombre de copropriétés occupées par leur propriétaire a plus que quintuplé, pour atteindre les 916 000. En 2006, parmi toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR), c'est Vancouver (31,0 %), puis Abbotsford, Kelowna, Victoria, Toronto, Calgary, Edmonton et Ottawa qui affichaient les pourcentages de copropriétés les plus élevés parmi les habitations pour propriétaires-occupants. Des concentrations relativement élevées de copropriétés ont également été enregistrées dans certaines petites collectivités, notamment dans celles qui accueillent des villégiateurs et des retraités.

Les aînés, les personnes de moins de 35 ans et les personnes vivant seules sont surreprésentées parmi les propriétaires de copropriétés. En 2006, les Canadiens de tous âges étaient plus susceptibles d'être propriétaires de logements en copropriété que ne l'étaient les personnes du même âge une décennie auparavant. La popularité accrue des copropriétés auprès de tous les groupes d'âge explique plus des trois quarts de la croissance du segment des copropriétés de 1996 à 2006, et les facteurs démographiques (y compris le vieillissement de la population), moins du quart.

Une partie de l'intérêt pour les copropriétés s'explique par leur facilité d'entretien et la proximité des services et des commodités, des caractéristiques particulièrement attrayantes pour les ménages vieillissants. Lorsque les aînés avancent en âge, les considérations relatives à la santé deviennent un motif de déménagement de plus en plus fréquent. Les copropriétés constituent un choix logique pour les personnes qui cherchent un logement plus petit ou une diminution du fardeau de l'entretien. Des considérations relatives à la santé et à l'entretien expliquent vraisemblablement le pourcentage élevé de propriétaires de copropriétés âgés qui choisissent des appartements plutôt que d'autres types d'habitations.

L'abordabilité est un autre attrait des copropriétés. En 2006, les prix de vente estimatifs des copropriétés étaient inférieurs à ceux des autres logements occupés par leur propriétaire dans toutes les RMR, et l'écart des prix médians était supérieur à 100 000 $ à Toronto, Ottawa, Calgary, Kelowna, Abbotsford, Vancouver et Victoria. Dans bon nombre de centres, les frais mensuels de logement des acheteurs de copropriétés étaient des centaines de dollars moins élevés que ceux des autres acheteurs. Il s'agit d'économies attrayantes pour les jeunes et les autres acheteurs potentiels qui n'ont pas besoin et ne souhaitent pas disposer de la superficie et des autres commodités associées aux maisons individuelles traditionnelles.

Les baby-boomers commençant maintenant à atteindre l'âge de 65 ans, il y a tout lieu de croire que la croissance du marché de la copropriété se poursuivra. Si les baby-boomers adoptent le même comportement que les générations précédentes, nous pouvons nous attendre à ce que bon nombre d'entre eux achètent des copropriétés lorsqu'ils avanceront en âge. Cela dit, cependant, le fait que les copropriétés soient maintenant plus répandues et acceptées n'a pas eu d'effet manifeste sur le taux de déménagement des aînés, ce qui témoigne de l'attachement de bon nombre d'entre eux à leur maison familiale.

[18] Les données décrivent le mode d'occupation des principaux soutiens de ménage qui avaient déménagé au cours de l'année précédant le jour du recensement (16 mai 2006). Les locataires sont généralement plus enclins à déménager que les propriétaires, vraisemblablement parce que les propriétaires sont davantage attachés à leur logement et doivent assumer des coûts plus élevés, comme les frais juridiques, les honoraires immobiliers et les taxes, lorsqu'ils déménagent. Les données du recensement ne permettent pas de connaître le mode d'occupation des ménages avant leur déménagement. Cependant, selon la recherche antérieure sur la mobilité résidentielle menée par la SCHL, la majorité des ménages âgés vivant dans des logements locatifs après avoir déménagé provenaient vraisemblablement d'autres logements locatifs. En 2002, au Canada, 68 % des principaux soutiens de ménage âgés qui louaient leur logement et avaient déménagé au cours des six années précédentes étaient également locataires de leur logement précédent (les données n'englobent pas les aînés qui n'étaient pas le principal soutien du ménage lorsqu'ils habitaient dans leur logement précédent (voir Vieillissement, mobilité résidentielle et choix de logement, SCHL, p. 14).

[19] Les données décrivent les principaux soutiens de ménage âgés de 65 ans et plus qui ont acheté un logement et y ont emménagé au cours de l'année précédant le jour des recensements de 1996 et de 2006 (14 mai 1996 et 16 mai 2006).

Annexe – Tableau 1 Taux de propriétaires de copropriétés et d'habitations autres que des copropriétés[1] selon l'âge du principal soutien du ménage[2], Canada, 1996 à 2006 (%)

	Taux total de propriétaires d'habitations			Taux de propriétaires de copropriétés			Taux de propriétaires d'habitations autres que des copropriétés		
	1996	2001	2006	1996	2001	2006	1996	2001	2006
Tous les âges	63,6	65,8	68,4	4,8	5,8	7,4	58,8	60,0	61,1
15 à 19	9,2	12,0	19,1	1,0	1,6	3,0	8,3	10,4	16,1
20 à 24	14,7	16,3	21,3	2,0	2,3	4,8	12,7	14,0	16,5
25 à 29	34,8	36,7	41,9	3,8	4,3	7,3	31,0	32,4	34,6
30 à 34	53,2	54,2	58,8	4,2	5,0	7,4	49,1	49,2	51,4
35 à 39	63,3	64,3	66,5	3,8	4,6	6,3	59,5	59,7	60,2
40 à 44	69,2	69,8	71,7	3,8	4,6	5,6	65,4	65,2	66,0
45 à 49	73,1	73,3	74,5	4,2	4,9	5,7	68,9	68,4	68,8
50 à 54	75,1	75,8	76,5	4,8	5,7	6,4	70,4	70,1	70,1
55 à 59	76,3	76,8	77,8	5,3	6,2	7,3	71,0	70,6	70,5
60 à 64	76,2	77,1	77,5	5,6	6,7	8,1	70,6	70,4	69,4
65 à 69	74,6	76,2	77,0	6,3	7,5	8,7	68,3	68,7	68,3
70 à 74	71,5	74,2	75,1	7,4	8,6	9,9	64,1	65,6	65,2
75 et plus	62,2	66,2	67,9	7,4	9,7	11,6	54,8	56,5	56,3

[1] Le taux total de propriétaires d'habitations, le taux de propriétaires de copropriétés et le taux de propriétaires d'habitations autres que des copropriétés décrivent respectivement le pourcentage de ménages possédant et occupant un logement de tout type, le pourcentage de propriétaires possédant et occupant une copropriété et le pourcentage de propriétaires possédant et occupant un logement autre qu'une copropriété, y compris une ferme.

[2] Le principal soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes du ménage responsables du paiement des principales dépenses du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si, dans un ménage, plus d'une personne se dit responsable d'effectuer ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne nommée comme soutien sur le questionnaire du recensement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Annexe – Tableau 2 Caractéristiques des copropriétés occupées par leur propriétaire et des autres logements occupés par leur propriétaire[1], Canada et RMR, 2006

	Canada		Toutes les RMR	
	Copropriétés occupées par leur propriétaire	Autres logements occupés par leur propriétaire	Copropriétés occupées par leur propriétaire	Autres logements occupés par leur propriétaire
Tous les ménages	**915 725**	**7 594 055**	**827 685**	**4 661 460**
Âge du principal soutien du ménage[2]				
15 à 19	1 375	7 420	1 190	4 070
20 à 24	19 705	67 875	17 560	33 260
25 à 29	58 165	274 585	54 525	162 895
30 à 34	73 480	508 250	69 395	330 940
35 à 39	72 960	697 680	69 140	466 335
40 à 44	80 810	945 960	75 975	621 760
45 à 49	84 440	1 017 205	78 375	650 520
50 à 54	86 635	947 590	79 995	588 670
55 à 59	88 005	849 585	79 985	514 920
60 à 64	75 375	641 900	66 880	371 230
65 à 69	64 540	504 445	56 520	281 255
70 à 74	64 350	422 770	55 235	238 020
75 et plus	145 880	708 800	122 895	397 585
Catégorie du ménage				
Couple sans enfants	271 135	2 309 905	238 655	1 269 680
Couple avec enfants	143 500	3 124 570	135 350	2 099 265
Ménage monoparental	80 595	620 430	74 655	403 830
Ménage multifamilial	10 475	176 935	10 105	140 655
Ménage d'une personne	378 625	1 211 500	340 245	653 535
Autre ménage non familial[3]	31 400	150 720	28 665	94 495
Type de logement				
Maison individuelle	35 985	6 293 220	23 790	3 658 945
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	284 190	223 660	253 880	181 985
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	288 775	0	283 400	0
Appartement ou logement dans un duplex non attenant	12 700	323 140	11 305	268 035
Autre maison individuelle attenante	1 030	17 830	700	8 025
Maison en rangée	250 535	188 640	223 945	169 115
Maison jumelée ou double	36 925	416 035	28 440	342 550
Logement mobile[4]	5 580	131 510	2 215	32 785
Taille du ménage et nombre de pièces				
Taille moyenne des ménages	1,95	2,80	1,96	2,94
Nombre moyen de pièces	5,2	7,5	5,2	7,7

[1] Englobe les ménages agricoles.
[2] Le principal soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes du ménage responsables du paiement des principales dépenses du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si, dans un ménage, plus d'une personne se dit responsable d'effectuer ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne nommée comme soutien sur le questionnaire du recensement.
[3] Les autres ménages non familiaux englobent les ménages non familiaux de deux personnes ou plus.
[4] Les logements mobiles englobent les maisons mobiles et les autres habitations mobiles.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada).

REMERCIEMENTS

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada auprès des bureaux régionaux de l'organisme, sur son site Web (www.statcan.gc.ca) ou encore par téléphone, en composant, sans frais, le 1-800-263-1136.

Pour obtenir davantage d'information au sujet des données sur le logement de la SCHL fondées sur les résultats des recensements, veuillez vous référer au *Logement au Canada en ligne* sur le site Web de la Société, **www.schl.ca.** Pour toute question concernant le présent document, pour formuler des observations à son égard ou pour suggérer des sujets de recherche, merci de bien vouloir nous contacter, soit par courriel, à l'adresse HiCO-LaCel@schl.ca, soit par la poste, à l'adresse suivante :

Politiques et recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Directeur de projet à la SCHL : Roger Lewis, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent Point en recherche fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

67698

©2012, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 26-09-12

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.